

ועדה מקומית גליל עליון
התהל

2006133

24-11-2005

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | |
| | | | | | |

14/12/04
תק-מה-04-439

מחוז הצפון

נפת צפת

מרחב תכנון מקומי - הגליל העליון

תחום שיפוט מונציפאלי - מוא"ז גליל עליון

תכנית מפורטת מס' גע/מק/109 בסמכות ועדה מקומית
איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה - שטח פרטי פתוח שטח למגורים ודרכים

קיבוץ קדרים

שינוי לתוכנית מס' ג/4847 המאושרת

התכנית בסמכות ועדה מקומית
ע"פ סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה

ועדה מקומית גליל עליון
 אישור תכנית מס' 109
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 505.11.05
 סמנכ"ל תכנון
 יו"ר ועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס' 109/מק/גע
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5479
 מיום 31.10.05

הודעה על אישור תכנית מס' 109/מק/גע
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5479
 מיום 9.1.06

1. זיהוי וסווג התכנית :1.1. שם התכנית :

תכנית מפורטת מס' גע/מק/109 איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה לשטח פרטי פתוח שטח למגורים ודרכים - קיבוץ קדרים שינוי לתכניות מפורטת מס' ג/4847 המאושרת.
הסדרת שטחים למגורים, שטחים פתוחים פרטיים ודרכים.

1.2. מקום התכנית :

נ.צ. 756257/244500

| גוש | מס' חלקה | מס' חלקי חלקה |
|-------|----------|---------------|
| 15526 | | 1-5 |
| 15527 | | 1,43 |
| 15586 | | 3,5,8 |

1.3. שטח הקרקע :

96.7 דונם מדוד במדידה גרפית.

1.4. בעלי עינין :בעל הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל, בחכירה לקיבוץ קיבוץ קדרים,
קרית הממשלה נצרת עילית 17000
טל : 04-6558211 פקס : 04-6552799

יזם התכנית :

קיבוץ קיבוץ קדרים, ד.ג. בקעת בית הכרם, 12390
טל : 04-6986222 פקס : 04-6986208

מגיש התכנית :

קיבוץ קדרים

עורך התכנית :

אדרי מוניקה גלייט, א.ב. תכנון צמח, 15132
טל : 04-6751960 פקס : 04-6751166

1.5. יחס לתכניות אחרות :

התכנית משנה את תכנית המתאר המקומית קיבוץ קדרים ג / 4847 המאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6. מסמכי התכנית :

א. תקנון בן 11 דפים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:2500 - מסמך מחייב.

1.7. תאריך הכנת התכנית :

| תאריך | הכנה |
|--------|---------|
| 9/2004 | |
| | עדכון 1 |
| | עדכון 2 |
| | עדכון 3 |
| | עדכון 4 |

1.8. הגדרת מונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. באור סימני התשריט :

| | |
|---------------------|----------------------------|
| קו כחול רצוף | גבול התכנית |
| קו כחול מקוטע | גבול תכנית מאושרת ג / 4847 |
| כתום | מגורים |
| ירוק מותחם ירוק כהה | שטח פרטי פתוח |
| קו עם משולשים | גבול גוש |
| קו ומספר בירוק | גבול חלקה ומספרה |
| צהוב | מגורי ילדים |
| תכלת | מגורים מיוחד |
| חום תחום בחום | מבני ציבור |
| ירוק תחום בחום | ספורט |
| סגול | תעשיה |
| סגול תחום סגול | מלאכה ואחסון |
| חום תחום ירוק | מבני משק |
| חום | דרך קיימת |

ירוק
אדום
קווים אלכסוניים באדום
ספרה ברבע עליון של עגול
ספרה ברבע תחתון של עגול
ספרה ברבע צידי של עגול
אפור

דרך שירות
דרך מוצעת
דרך לביטול
מסי דרך
רוחב דרך
קו בניין קדמי
שטח לתחנת תדלוק

1.10. טבלת שטחים :

| מצב מוצע | | מצב קיים | | יעוד הקרקע |
|----------|------------|----------|------------|-----------------|
| אחוזים | שטח / דונם | אחוזים | שטח / דונם | |
| 53.98 | 52.1 | 53.98 | 52.1 | מגורים |
| 8.27 | 8.0 | 8.27 | 8.0 | מגורים מיוחד |
| 19.86 | 19.2 | 19.86 | 19.2 | שטח פרטי פתוח |
| 7.61 | 7.4 | 9.72 | 9.5 | דרך קיימת * |
| - | - | 8.17 | 7.9 | דרך שירות * |
| 10.28 | 10.0 | - | - | דרך מוצעת * |
| 100% | 96.7 | 100% | 96.7 | סה"כ שטח התכנית |

* סה"כ שטח: דרך קיימת במצב קיים ודרך שירות = 17.4 דונם.
דרך קיימת במצב מוצע ודרך מוצעת = 17.4 דונם.

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.1 מטרות התכנית

- 2.1.1. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה לצורך התאמת השטח למגורים, דרכים ושטח פרטי פתוח.
- 2.1.2. שינוי בקווי הבניין הקדמיים הקבועים בתוכנית ג/ 4847.
- 2.1.3. תוספת לזכויות הבניה כהקלה.
- 2.1.4. תוספת שטחי שירות עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
- 2.1.5. שינוי בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה ללא שינוי בשטח הכולל של השטחים למגורים, שטח פרטי פתוח ודרכים לפי סעיף 62 א (א) (1) לחוק.

- 2.2.2 שינוי בקוי בניין הקדמיים הקבועים בתכנית ג/ 4847 לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק.
- 2.2.3 תוספת 6% לזכויות הבניה הרשומים בתוכנית ג/ 4748 כהקלה עפ"י סעיף 62 א (א) (9) לחוק.
- 2.2.4 תוספת שטחי שירות עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
- 2.2.5 שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין לפי סעיף 62 א (א) (7) לחוק.
- 2.3.1 נתונים כמותיים עיקריים :

| יעוד קרקע | סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר |
|-----------|---------------------------|
| מגורים | 1615 |

3. הוראות התכנית :

- 3.1 רשימת התכליות והשימושים :
- 3.1.1 כללי :
- לא יינתן היתר להקמת בינין ולא ישמש שום קרקע או בינין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבינין.
- 3.1.2 מגורים :
- בכפוף להוראות תוכנית ג/ 4847 המאושרת (פרק ג' עמ' 3). אזור זה נועד לבניית מגורים בלבד. שטח המגורים יחולק למגרשים למעט השטחים המסומנים באות א'. התכליות, הזכויות וההגבלות בשטח המגורים המסומן באות א יהיו בכפוף להוראות תוכנית ג/ 4847. יותר להקים : מגורים ללא חלוקה למגרשים.
- 3.1.3 שטח מגורים מיוחד
- עפ"י תוכנית ג/ 4847 המאושרת (פרק ג' עמ' 3) למגורי תושבים זמניים.

3.1.4. שטח פרטי פתוח :

- בכפוף להוראות תוכנית ג/ 4847 המאושרת (פרק ג' עמ' 4).
 - לא תותר בניה או עבודה בקרקע למעט:
- א. שטחים לגינות, גנים ציבוריים וחורשות.
 - ב. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
 - ג. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.
 - ד. מקלטים.

3.1.5. דרכים :

בכפוף להוראות תוכנית ג/ 4847 המאושרת (פרק ג' עמ' 4) דרכים ציבוריות כולל מדרכות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992)
 לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

| גובה בניה מקסימלי | | אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי | | | | | | | קוי בנין | | גודל מגרש מינימלי (במ"ר) | שם האזור (שימושים עיקריים) | | |
|-------------------|---------------|-------------------------------|-----------------------|-----------|-------------|-------------|-------------------------|-------------------|----------------------|------|--------------------------|----------------------------|-------|--------------|
| מס' יחיד/ מגרש | מס' קומות (1) | סה"כ | לכיסוי הקרקע (תכסיות) | שטחי שרות | שימושים (3) | שטח עיקריים | שטח הכניסה למפלס הכניסה | מתחת למפלס הכניסה | מעל (2) למפלס הכניסה | קדמי | | | אחורי | צדדי |
| מגורים | מגורים | מ"ר 205 | מ"ר 155 | מ"ר 50 | מ"ר 155 | מ"ר 155 | מ"ר 205 | | מ"ר 205 | 4 | 3 | 3 | 500 | מגורים |
| מגורים מיוחד | | | | | | | | | בכפוף | | | | | מגורים מיוחד |
| שטח פרטי | | | | | | | | | בכפוף | | | | | שטח פרטי |
| פתוח | | | | | | | | | בכפוף | | | | | פתוח |
| | | 4847 /ג | | | | | | | להוראות תוכנית | | | | | |
| | | 4847 /ג | | | | | | | להוראות תוכנית | | | | | |

(1) גובה המבנה ימדד מפני קרקע מתוכננת.

(2) הועדה המקומית רשאית לנייד % בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שבסה"כ % הבניה נשמרים.

(3) 155 מ"ר = 25% מהמותר עפ"י תוכנית ג/ 4847 ועוד 6% הקלה לפי סעיף 62 א (א) 9 לחוק.

3.3. הוראות נוספות :

א. הוראות ארכיטקטוניות :

תכנית עיצוב ארכיטקטוני - תכנית בנוי לעיצוב הצורה, חומרי הבניה, המבנים ומבנים נלווים.

3.3.1 מגורים :

המבנים ייבנו מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך.

3.3.2 שטח פרטי פתוח :

לשטח זה תוכן תכנית גינון שתכלול אלמנטים גנניים ותכנית שתילה ונטיעה.

ב. תשתיות :1. מים :

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית.

2. ניקוז :

תנאי קבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית, ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית

3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה - חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הרשות, משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל :

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו / או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה :

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן :

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת- קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4. תקשורת :

כבלי התקשורת - טלפון, פקס, טלוויזיה וכו' יהיו תת קרקעיים.

5. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.

ג. הוראות כלליות :

1. איחוד וחלוקה :

- 1.1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה בהתאם למצויין בתשריט ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.
- 1.2. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143 לחוק התכנון והבניה, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות :

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי הציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מינהל מקרקעי ישראל.

3. רישום :

תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

5. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה, תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש.

6. הוראות הג"א :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

4. מימוש התכנית :4.1. שלבי הביצוע :

התכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י יוזם התוכנית ומהנדס הועדה המקומית.

4.2. תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

4.3. שפוי

יזם התוכנית יחוייב לשפות את הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל העליון במלוא הפיצוי הכספי שהועדה תחוייב לשלם לכל אדם או תאגיד (אם תחוייב) בגין אישור תוכנית זו עפ"י סעיף 197 לחוק.

5. חתימות :

בעל הקרקע:

יזם התכנית:

קיבוץ קדרים
 ק"מ / א"ת / 751166

מגיש התכנית:

עורך התכנית:

א.ב. תכנון משרד עמק הירדן
 מרכז אזור צמת מיקוד 15132
 יל. 751808, 751960-06 פקס. 751166
